



Mevrouw M.H. Stassen - Pluijmen
Hellebeukerweg 24
6343 RK Klimmen



Valkenburg, 2 oktober 2023

Betreft: uw informele aanvraag woningbouw Hekerweg
Ons nummer: 2022-070783
Behandeld door: dhr. R.W.H. Brouns Telefoonnummer: 14 - 043

Geachte mevrouw Stassen - Pluijmen,

Op 21 december 2022 hebben wij uw informele aanvraag voor het bouwen van een woning op het perceel kadastraal bekend gemeente Valkenburg, sectie U nummer 98 en plaatselijk bekend Hekerweg ongenummerd te Valkenburg ontvangen.

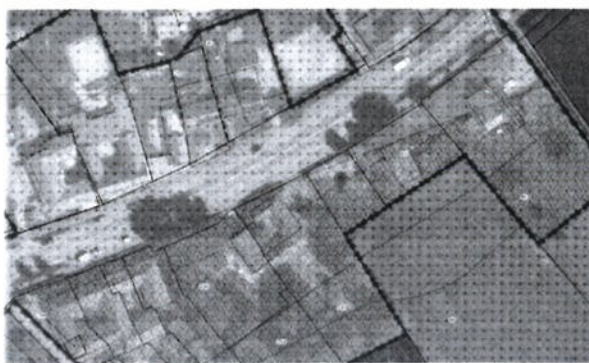
Uw aanvraag voldoet niet aan het bestemmingsplan. Om die reden kunnen wij alleen medewerking aan uw plan verlenen, indien wij daartoe van het bestemmingsplan afwijken of het bestemmingsplan herzien. Wij zijn daartoe in principe en onder voorwaarden bereid.

In deze brief informeren wij u over de strijdigheid van uw plan met het bestemmingsplan, de toepasbare afwijkingsprocedure, ons principiestandpunt en de daaraan verbonden voorwaarden, het advies van de stadsbouwmeester en de door u te zetten vervolgstap.

Bestemmingsplan

De bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel waarop uw aanvraag betrekking heeft, zijn geregeld in het 'Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022'. Volgens dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Wonen', de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3', 'Waterstaat - Erosie' en de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - VDF Maastricht', 'luchtvaartverkeerzone - VOR/DME MAS' en 'overige zone - Kernen'. Het bestemmingsplan laat de bouw van een nieuwe woning op het perceel niet toe.

Een ander (groter) deel van het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch'. Op onderstaande linker afbeelding is het perceelsgedeelte waar de woning voorzien is blauw omlijnd en is het perceel rood omlijnd. Op de rechterafbeelding is te zien waar de bestemming 'Wonen' (geel) en waar de bestemming 'Agrarisch' (groen) geldt.



Stadhuis:
Telefoon 14 - 043
Fax 043 - 60 16 825
Internet <http://www.valkenburg.nl>

Bezoekersadres:
Park Dersaborg
Geneindestraat 4
6301 HC Valkenburg

Postadres:
Gemeente Valkenburg aan de Geul
Postbus 998
6300 AZ Valkenburg

Bank Nederlandse Gemeenten
IBAN-nr: NL08 BNGH 0285 0086 17
BIC: BNGHNL2G
KvK-nr. 14 13 19 21
BTW-nr. NL0019.10.760.B01

Afwijkingsregeling

Er zijn twee manieren om medewerking te kunnen verlenen aan uw plan:

1. er kan van het bestemmingsplan afgeweken worden door een zogenaamd 'projectafwijkingsbesluit' te nemen;
2. voor het perceel kan een afzonderlijk bestemmingsplan vastgesteld worden waarbij het perceel de bestemming 'Wonen' en een bouwvlak krijgt.

Ruimtelijke beoordeling

Het perceel bevindt zich een cluster of bebouwingslint. Aan weerszijden zijn al woningen aanwezig waardoor er geen uitbreiding van het cluster of het bebouwingslint plaatsvindt. De dichtstbijzijnde bedrijven bevinden zich op voldoende afstand en belemmeren woningbouw op deze locatie niet. De locatie is op ruime afstand van voorzieningen gelegen. Woningbouw op deze plek is dus minder geschikt van mensen die genoodzaakt zijn in de nabijheid van voorzieningen te wonen.

Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul

Het perceel waarop uw aanvraag betrekking heeft, is volgens de 'Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul' gelegen in het gebied waar het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) van toepassing is. Dat houdt in dat er een tegenprestatie verwacht wordt indien er een bouwtitel aan het perceel toegekend wordt. Voor nieuwe woningen geldt dat deze landschappelijk ingepast moeten worden en dat een financiële tegenprestatie van 160,- per m² te wijzigen bestemmingsoppervlak gevraagd wordt.

Omdat het perceel in een bestaand lint gelegen is tussen reeds bestaande woningen en er dus geen uitbreiding van het lint plaats vindt kan met de juiste landschappelijke inpassing en financiële tegenprestatie voldaan worden aan de eisen van de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul'.

Om de vereiste inpassing te kunnen realiseren zal slechts een deel van het perceel de bestemming 'wonen' krijgen. Een ander deel zal de bestemming 'Agrarisch' houden en wilt u als bloemenweide, bosplantsoen en hoogstamboomgaard inrichten. Dit voorstel is nog niet getoetst aan het Gemeentelijk kwaliteitsmenu en zal nog voor advies aan de kwaliteitscommissie voorgelegd worden. Voor nu is van belang te concluderen dat u door het grote oppervlak van het perceel in elk geval de mogelijkheid heeft om ter plaatse aan het Gemeentelijk kwaliteitsmenu te voldoen.

Wonen

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid - Limburg (SVWZL) stelt dat het ongewenst is om 'zomaar' nieuwe woningen toe te voegen en op die manier te concurreren met de bestaande woningvoorraad.

Toevoegen van woningen kan alleen als vraaggericht en niet meer van hetzelfde gebouwd wordt. Dat betekent dus niet dat geen woningbouw meer mogelijk is. Vernieuwing is juist noodzakelijk, maar het moet dan wel gaan om verantwoorde ruimtelijke ontwikkelingen.

Op basis van de SVWZL geldt een compensatieverplichting voor het toevoegen van nieuwe woningen, behalve als de onlangs door de gemeenteraad vastgestelde 'Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen' van toepassing is. Het beleid uit de structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is er in algemene zin op gericht om de woningvoorraad op termijn in overeenstemming te brengen met de woonbehoefte.

Op basis van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) geldt in algemene zin dat behoefte bestaat aan sociale en middel dure levensloopbestendige huurwoningen voor met name starters en senioren (67+) (1- en 2-persoons huishoudens) en betaalbare koopwoningen voor senioren.

In dit geval is sprake van het planologisch toevoegen van een levensloopbestendige vrijstaande koopwoning boven de NHG-grens.

Het taakveld 'wonen' geeft over het plan het volgende advies:

1. door de afstand van dit perceel tot de voorzieningen en het OV en de omvang van het perceel (onderhoud) is woningbouw op deze plek niet levensloopbestendig te krijgen;
2. indien de initiatiefnemer dan toch met een plan wil komen dat past in de woonbehoefte, dan zijn betaalbare starterswoningen, maximaal € 280.000,- vrij op naam, als enige aan de orde;
3. de initiatiefnemer kan ook vasthouden aan dit plan, maar zal dan wel een financiële compensatie moeten betalen, zijnde € 22.239,-.

De toe te voegen woning past niet binnen de criteria van de Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen'. Dat betekent dat realisatie van het plan niet mogelijk is met toepassing van deze beleidsregel.

Omdat aanpassing van het plan tot een woning die wel aan de beleidsregel zou voldoen, gelet op de locatie en de oppervlakte van het perceel, tot een gekunstelde situatie zal leiden, wordt geadviseerd om gebruik te maken van de compensatieregeling. Daarbij stort u een bedrag van €22.239,- in het transformatiefonds, waarmee elders bijvoorbeeld sloop of transformatie van woningen gefinancierd kan worden.

Advies stadsbouwmeester

Het plan is op 8 augustus informeel voorgelegd aan de stadsbouwmeester. Deze adviseert als volgt over het plan:

'Op de locatie is vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijke optiek de realisatie van een vrijstaande woning goed denkbaar en passend. Met de toevoeging van een vrijstaande woning op het voorste deel van dit kavel wordt de bestaande stedenbouwkundige structuur in de directe omgeving voortgezet: een streep-stippel-lijn in de lintbebouwing afgewisseld met grote open gebieden aan beide zijden van de Hekerweg. Bovendien blijft het merendeel van het kavel onbebouwd en onderdeel van het omringende agrarische landschap.

Er is nog geen concreet architectonisch ontwerp voorgelegd, maar wel de resultaten van een stedenbouwkundige, morfologische en typologische studie naar de bouwmassa's en bouwvormen langs de Hekerweg, waaruit een voorstel voor een bouwmassa is gedestilleerd: een compositie van een tweetal haaks tegen elkaar geplaatste hoofd-volumes, die beiden afgedekt worden met een langskappen.

De voorzijde van het nieuwe bouwvolume wordt parallel geplaatst aan de as van de Hekerweg en sluit daarbij aan op de richting van het merendeel van de bebouwing langs de Hekerweg.

Haaks daarop wordt evenwijdig aan de westelijke perceelgrens het tweede volume geplaatst, waardoor aan de voorzijde een gesloten hoek wordt gerealiseerd en aan de achterzijde een halve (deels overdekte) cour wordt gerealiseerd, die zich geheel op het open achterliggende landschap richt.

In architectonische zin zijn er nog geen definitieve uitspraken gedaan, wel is duidelijk dat het gebouw een ecologische constructie en materialisatie zal krijgen, die een natuurlijke uitstraling met zich mee zal brengen.

Beide voorgestelde aspecten: de bouwmassa en de architectonische/constructieve opbouw vormen goede uitgangspunten voor een verdere planuitwerking. De architecte is gewezen op de specifieke criteria uit de Welstandsnota van de gemeente Valkenburg aan de Geul voor nieuwbouw'.

Vooroverleg

Vanwege de ligging in het buitengebied is over het plan informeel vooroverleg gevoerd met de rayonplanoloog van de provincie om de haalbaarheid in te kunnen schatten. De rayonplanoloog concludeert als volgt over het plan:

‘Geconcludeerd is dat de aanwezige waarden en stedenbouwkundige situatie in beginsel niet tot een negatief standpunt leiden. Gezien de ligging binnen de Bronsgroene landschapszone en het Beschermingsgebied Nationaal Landschap ZL zal, op grond van de artikelen 2.7 en 2.8 van de Omgevingsverordening Limburg 2014, aangetoond moeten worden hoe met de bescherming en versterking van de aanwezige kernkwaliteiten wordt omgegaan. Indien uit deze studie / rapportage blijkt dat de aanwezige waarden niet worden aangetast (en bij voorkeur worden versterkt) kan de provincie een positief standpunt innemen ten aanzien van het initiatief’.

Principestandpunt

Naar aanleiding van het bovenstaande hebben wij besloten om in principe en voor de duur van één jaar akkoord te gaan met het plan voor woningbouw op het perceel kadastraal bekend gemeente Valkenburg, sectie U nummer 98 en plaatselijk bekend Hekerweg tussen huisnummer 42 en 46 te Valkenburg, onder de voorwaarden dat:

1. het subregionaal overleg ‘wonen’ een positief advies geeft over het plan;
2. de stadsbouwmeester een positief advies afgeeft over het verder uitgewerkte plan;
3. de kwaliteitscommissie een positief advies afgeeft over de landschappelijke inpassing;
4. initiatiefnemers met de gemeente een anterieure overeenkomst sluiten waarin naast de landschappelijke inpassing ook het planschadeverhaal en de financiële compensatie geregeld worden;
5. het plan binnen 2 jaar na positieve afstemming in de (sub)regio planologisch moet zijn vastgesteld en binnen 3 jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden moet zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering.

Wordt binnen één jaar geen formele aanvraag gedaan dan vervalt de principemedewerking. Een eventuele nieuwe aanvraag zal worden beoordeeld aan de hand van het dan geldende beleid.

Ad.1: inmiddels is uw plan met positief resultaat afgestemd in het subregionaal overleg.

Procedure

Eerder is al vermeld dat zowel met een projectafwijkingsbesluit als met een bestemmingsplanprocedure medewerking verleend zou kunnen worden aan het plan.

In dit geval wordt geadviseerd gebruik te maken van de procedure van het projectafwijkingsbesluit, omdat het om een concreet project gaat waarvoor ook een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘bouwen’ vereist is.

Bovendien is het praktisch bijna onmogelijk om nog voor inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 nog een ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen. Lukt dat niet, dan moet de procedure volgens de nieuwe Omgevingswet afgehandeld worden. Het is wel haalbaar om nog voor 1 januari 2024 een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit ‘bouwen’ in te dienen. Deze kan vervolgens op basis van de huidige wetgeving afgehandeld worden.

Vervolgstep

Bovenstaande houdt in dat u nu een aanvraag omgevingsvergunning in kunt dienen voor de activiteiten ‘bouwen’, ‘handelen in strijd met de regels van de ruimtelijke ordening en ‘aanleggen van een inrit’.

De aanvraag moet zijn voorzien van een ruimtelijke onderbouwing met landschappelijke inpassing. Wij adviseren u daarvoor een stedenbouwkundig adviesbureau in te schakelen.

Het is van belang om uiterlijk 31 december 2023 een aanvraag (formulier) in te dienen om nog gebruik te kunnen maken van de huidige voorbereidingsprocedure. Vanaf 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking en worden andere eisen gesteld aan de in te dienen stukken.

Verklaringen van geen bedenkingen

Voor het plan is verder een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen zal aan de raad gevraagd worden voordat het ontwerp besluit ter inzage gaat.

Leges

Het tarief voor het in behandeling nemen van een informele aanvraag bedraagt 10% van de leges zoals die bij een daadwerkelijke aanvraag om omgevingsvergunning zouden worden vastgesteld met een minimum van €147,-. Daarnaast kunnen overige legeskosten in rekening gebracht worden voor bijvoorbeeld de behandeling van een informele aanvraag in de welstandscommissie.

De reeds betaalde legeskosten voor de informele aanvraag worden in mindering gebracht op de leges voor de aanvraag om omgevingsvergunning ingeval de informele aanvraag leidt tot een aanvraag omgevingsvergunning voor een identiek plan.

Overig

De gemeente heeft de ervaring dat nogal wat bezwaren voortkomen uit het feit dat een plan niet met vooraf de bureaus is besproken. De gemeente raadt een initiatiefnemer dan ook aan om zijn plan in een vroeg stadium te bespreken met de directe bureaus.

Met vriendelijke groet,

namens het college van burgemeester en wethouders
van Valkenburg aan de Geul,



dhr. R.W.H. Brouns
Afdeling V - VTH